# 

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE den 08.03.2023

# Bestyrelsesmøde i Lejerbo Herning den 8. marts 2023, kl. 18.00

# på Hotel Eyde, Herning.

Deltagere: Formand Ulla-Helena Jensen, Mads Nørgaard, Flemming Mølby Nielsen, Jørgen Skovsende Pedersen og Anne Sakariassen

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og Trine Taulbjerg Slot (ref.)

Dagsorden:

1. Godkendelse og bemærkning af referat fra bestyrelsesmødet

af den 15.12.2022

2. Nyt fra formanden

3. Meddelelser fra administrationen (herunder boligsocial helhedsplan)

4. Nyt fra Hovedbestyrelse

5. Godkendelse af afdelingsbudgetter

6. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

7. Godkendelse af evt. tilskud fra dispositionsfonden

8. Nybyggeri og renovering

9. Udlejningssituationen

10. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

11. Almen Indkøb, landsdækkende aftaler

12. Opdatering af forretningsorden (bilag vedlagt)

13. Drøftelse af referat styringsdialogmødet (bilag vedlagt)

14. Ansættelse af lokalinspektør

15. Godkendelse af tilskud til Lejerbos ferieferie (jf. tidligere fremsendt mail)

16. Indkomne forslag

17. Organisationsudflugt

18. Diverse

19. Næste møde

20. Eventuelt

Formanden bød velkommen og takkede for et godt og spændende seminar i Århus med de tre jyske regioner, som fandt sted den 3. og 4. marts 2023.

Hun orienterede om den nye form med udvidede dagsordner og baggrunden herfor.

Bestyrelsen bakkede op om ny model med udvidet dagsorden.

Ad 1. Godkendelse af referat af 15.12.2022

Referatet fra 15.12.2022 godkendt.

Ad 2. Nyt fra formanden

Formand Ulla-Helena Jensen orienterede:

Den 8. februar 2023 blev der afholdt fælles afdelingsmøder hvor 10 afdelinger var repræsenteret. Der var gennemgang af regnskaber og budgetter og herefter møde i hver afdeling, med deltagelse af enten ejendomsfunktionær eller administrationen. Det forløb rigtig fint.

Den 20. marts 2023 deltog formand Ulla Helena Jensen og bestyrelsesmedlem Mads Nørgaard Pedersen i møde med ”Plads til forskel”- denne gang dog kun for Holtbjerg.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Direktionen ser gerne mere fyldestgørende referater.

Rekrutteringsproces er i gang med ny boligrådgiver til regionskontoret Holstebro.

Orientering om afdelingsmødet med afdeling 86-0.

Repræsentantskabet blev drøftet.

**Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger**

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Som medlemmer af hovedbestyrelsen optræder I i flere forskellige organisationsbestyrelser. I vil derfor opleve, at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sendes pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

Ad 4. Nyt fra Hovedbestyrelsen

Næstformand i hovedbestyrelsen Anne Sakariassen orienterede:

Der er seminar for HB den 21. marts 2023.

Det blev besluttet, at punktet ” Nyt fra hovedbestyrelsen” fremover udgår da alle får referater.

Ad 5. Godkendelse af afdelingsbudgetter

Forretningsfører Bendix Jensen gennemgik budgetter og årsberetning.

Bestyrelsen godkendte alle budgetter, også i de afdelinger hvor ingen mødte op til afdelingsmøde (160-0+374-0)

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2022 – 30/9 2023) kr. 53.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Herning. Bestyrelsen besluttede at tildele formanden det halve og dele det resterende ligeligt mellem de øvrige 4 bestyrelsesmedlemmer*.*

Ad 6. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Årsregnskab og revisionsprotokol vil umiddelbart inden afholdelse af organisations- og repræsentantskabsmødet blive udsendt til organisationsbestyrelsens underskrift via Penneo. Materialet bør først underskrives når begge møder er afholdt.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Bestyrelsen godkendte regnskab og budget for afd. 160-0 og 374-0”, hvor ingen mødte op.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat*.*

Revisionen har ikke haft fremhævede forhold i regnskaberne.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2023 – 30/9 2024 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

* Afdeling 231-0, Ilskov kr. 160.000 – driftstilskud

Bestyrelsen godkendte tilskuddet på 160.000 kr. til afdeling 231-0 Ilskov.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Afd. Nr.** | **Afd. Navn** | **Boligtype** | **Gældende leje** | **Kommende leje** | **Ændring  per m²** | **Ændring i %** |
| 0075-0 | Spiren | Familiebolig | 740,44 | 751,08 | 10,64 | 1,44% |
| 0086-0 | Valdemarsvej | Familiebolig | 643,87 | 650,61 | 6,74 | 1,05% |
| 0160-0 | Fasterholt | Familiebolig | 766,33 | 766,33 | 0,00 | 0,00% |
| 0198-0 | Sydgaden | Familiebolig | 712,01 | 723,81 | 11,80 | 1,66% |
| 0198-1 | Labyrinten | Familiebolig | 547,38 | 557,24 | 9,86 | 1,80% |
| 0231-0 | Ilskov | Familiebolig | 834,47 | 843,22 | 8,75 | 1,05% |
| 0231-0 | Ilskov | Ungdomsbolig | 733,03 | 741,66 | 8,63 | 1,18% |
| 0283-0 | Snejbjerg | Familiebolig | 734,49 | 740,64 | 6,15 | 0,84% |
| 0296-0 | Gl. Skolevej | Familiebolig | 921,97 | 936,60 | 14,63 | 1,59% |
| 0296-0 | Gl. Skolevej | Ungdomsbolig | 836,34 | 851,02 | 14,68 | 1,76% |
| 0304-0 | Museumsgade | Ungdomsbolig | 802,38 | 811,42 | 9,04 | 1,13% |
| 0313-0 | Munkgårds Alle | Familiebolig | 823,17 | 831,73 | 8,56 | 1,04% |
| 0313-0 | Munkgårds Alle | Ungdomsbolig | 836,90 | 845,48 | 8,58 | 1,02% |
| 0358-0 | Knuthenborgvej | Familiebolig | 973,50 | 982,97 | 9,47 | 0,97% |
| 0366-0 | Studsgård | Familiebolig | 895,48 | 912,16 | 16,68 | 1,86% |
| 0374-0 | Snejbjerg | Ungdomsbolig | 1.069,83 | 1.088,56 | 18,73 | 1,75% |
| 0402-0 | Museumsgade | Ungdomsbolig | 1.026,29 | 1.042,71 | 16,42 | 1,60% |
| 0414-0 | Sinding | Familiebolig | 791,49 | 800,19 | 8,70 | 1,10% |
| 0461-0 | Alhedeparken, Skelhøje | Familiebolig | 816,08 | 822,10 | 6,02 | 0,74% |
| 0550-0 | Kastaniebo | Familiebolig | 914,67 | 923,54 | 8,87 | 0,97% |
| 0584-0 | Casa Nova | Familiebolig | 903,71 | 914,16 | 10,45 | 1,16% |
| 0653-0 | Tietgensgade | Familiebolig | 1.036,30 | 1.049,98 | 13,68 | 1,32% |
| 0694-0 | Engholm | Familiebolig | 787,77 | 798,09 | 10,32 | 1,31% |
| 0707-0 | Smedegården | Familiebolig | 870,19 | 887,07 | 16,88 | 1,94% |
| 0725-0 | Thrigesvej | Familiebolig | 874,14 | 884,94 | 10,80 | 1,24% |
| 0725-1 | Thrigesvej Bofællesskab | Ældrebolig | 994,48 | 1.002,92 | 8,44 | 0,85% |
| 0725-2 | Thrigesvej Serviceareal | Serviceareal | 906,85 | 936,14 | 29,29 | 3,23% |
| 0825-0 | Sabroesvej, ældreboliger | Ældrebolig | 1.059,69 | 1.067,24 | 7,55 | 0,71% |
| 0825-1 | Sabroesvej, serviceareal | Serviceareal | 332,85 | 332,85 | 0,00 | 0,00% |

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling, 75-0, 86-0, 160-0, 198-0, 198-1, 231-0, 283-0, 296-0, 304-0, 313-0, 358-0, 366-0 374-0, 402-0, 414-0, 461-0, 550-0, 584-0, 653-0, 694-0, 707-0, 707-1, 725-1, 725-2, 825-0 og 825-1.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 75-0, 86-0, 160-0, 198-0, 198-1, 231-0, 283-0, 296-0, 304-0, 313-0, 358-0, 366-0 374-0, 402-0, 414-0, 461-0, 550-0, 584-0, 653-0, 694-0, 707-0, 707-1, 725-1, 725-2, 825-0 og 825-1.

Ad 7. Godkendelse af evt. tilskud fra dispositionsfonden

Ingen tilskud. Punktet udgår som fast punkt fremover.

Ad 8. Nybyggeri og renovering

Lukket punkt

Ad. 9. Udlejningssituationen.

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om udlejningssituationen.

Ad 10. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

Bestyrelsen godkendte dækning lejetab og tab ved fraflytninger.

Ad 11. Almen Indkøb – landsdækkende aftaler

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om Almen Indkøb – landsdækkende aftaler.

Lejerbo skal have udbudt flyttelejligheder i foråret, herunder gælder blandt andet:

Ventilation

El og gas

Elevatorservice

Ventilationsservice

køkkener

VVS

Skadedyrsbekæmpelse mv.

Vi udbyder hvert 3 år og det giver kun mening for Lejerbo Herning at koble sig på aftalen, hvorfor vi har meldt ind, at organisationen har tilsluttet sig Almen Indkøb.

Når vi har resultat af priser, får bestyrelsen besked.

Bestyrelsen godkendte, tilslutning til landsdækkende aftale Almen Indkøb.

Ad 12. Opdatering af forretningsorden (bilag vedlagt)

Bestyrelsen gennemgik forretningsorden, med henblik på evt. opdatering.

Administrationen fremlægger revideret forretningsorden på næste møde.

Ad 13. Drøftelse af referat fra styringsdialogmøde (bilag vedlagt)

Eventuelle kommentarer udbedes til referat af styringsdialogmøde.

Ulla Helena Jensen meddelte, at der var en mindre fejl i punkt 5 som hun har bedt om at få rettet.

Ad 14. Ansættelse af lokalinspektør

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om baggrunden for nyansættelse af lokalinspektør.

Region Holstebro har en anden struktur end øvrige regioner. Vi har pt. kun to driftschefer ansat. Ole Aastrup er den driftschef der har flest boliger i Lejerbo og har ingen lokalinspektører under sig. Dette medfører et større arbejdsprespres på driftschef og varmemestre - af den årsag ønskes der nyansættelse af lokalinspektør.

Udgiften fordels ud på mange boliger og bliver ikke større end ca. 100 kr. pr bolig pr. år.

Bestyrelsen godkendte ansættelse af ny lokalinspektør.

Ad 15. Godkendelse af tilskud til Lejerbos ferieferie (jf. tidligere fremsendt mail).

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2023.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Der er i starten af januar 2023 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Ulla Helena Jensen opfordrede til at udbrede dette, da der virkeligt er mange trængte familier.

Der er lagt info ud på hjemmesiden og der ophænges info i opgange og ved fællesarealer.

Organisationen godkendte tilskud til Lejerbos familieferie.

Ad 16. Indkomne forslag

Der er ikke modtaget forslag. Punktet slettes fremover.

Ad 17. Organisationsudflugt

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om organisationsudflugt 2. og 3. juni 2023, sammen med de andre 3 jyske regioner. Der er 07.03.2023 udsendt program og invitation.

Fra bestyrelsen deltager Ulla Helena Jensen, Mads Nørgaard Pedersen, Flemming Mølby Nielsen samt Anne Sakariassen.

Ad 18. Diverse

Bestyrelsen besluttede indkøb af ny telefon til formanden.

Ved næste møde behandles punkt: anskaffelse af ipad til bestyrelsesmedlemmerne.

Ad 19. Næste møde

Næste møde er fastlagt til den 14. juni 2023.

Ad 20. Eventuelt

Intet.

Referat underskrevet digitalt via Penneo.

Underskrift formand, den 08.03.2023 Underskrift dirigent 08.03.2022

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_